

# Difetti e vizi nelle nuove costruzioni

## Cosa prevede la legge per la tutela del committente

Avv. Alessia Salvalaggio

La possibilità, purtroppo non molto rara, che immobili di nuova costruzione possano presentare difetti, spinge molti committenti a chiedersi quali strumenti l'ordinamento legislativo offra a loro tutela e se ci siano dei termini entro i quali poter esercitare azioni per ottenere un risarcimento dei danni o quantomeno una esecuzione dei lavori conforme alle regole di buona costruzione. Innanzitutto si deve precisare che, in caso di vizi, il nostro ordinamento riconosce due tipi di responsabilità del costruttore: una contrattuale, legata all'art. 1667 c.c., e una di natura extracontrattuale, che è quella di cui all'art. 1669 c.c..

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia affetto da vizi quale la non rispondenza alle caratteristiche del progetto o del contratto di appalto o non siano state rispettate le regole di costruzione di tecnica corretta, il committente potrà esercitare un'azione per ottenere che le difformità, o i vizi, siano eliminati a spese dell'appaltatore, cioè di chi ha eseguito i lavori, oppure che il prezzo sia proporzionalmente diminuito, oltre a richiedere il risarcimento del danno subito nel caso di colpa dell'appaltatore. La garanzia di cui si è detto sopra non è però dovuta qualora il committente abbia accettato l'opera e i vizi o difetti fossero da lui conosciuti o riconoscibili, purché in tale ultimo caso i difetti non fossero stati in mala fede taciuti dall'appaltatore. Per poter esercitare tale garanzia il committente ha un onere che è quello di denunciare all'appaltatore i vizi entro sessanta giorni dalla loro scoperta, mentre la relativa azione potrà essere esercitata entro due anni dalla consegna del bene.

A ciò si aggiunga che la denuncia dei difetti non è necessaria qualora l'appaltatore abbia riconosciuto l'esistenza degli stessi. Cosa succede se, invece, si verificano dei gravi difetti quando sono già trascorsi più di due anni dalla consegna dell'immobile? In questo caso il nostro ordinamento riconosce una responsabilità di natura extracontrattuale in capo all'appaltatore.

L'art. 1669 c.c., infatti, prescrive che se nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera questa rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente, purché sia fatta la denuncia di tali difetti entro un anno dalla loro scoperta. Il diritto, e quindi la possibilità di agire contro l'appaltatore, si prescrive in un anno dalla denuncia. In cosa consistono i gravi difetti? La giurisprudenza sul punto si è evoluta facendo rientrare nel novero dei gravi difetti di costruzione non solo i fenomeni

che influiscono sulla staticità, durata e conservazione dell'edificio, ma anche tutte le alterazioni che, pur riguardando direttamente una parte dell'opera, quindi non la sua interezza, incidano sulla struttura e sulla funzionalità globale, menomando in modo apprezzabile il godimento dell'opera da parte di chi la deve usare.

Da ciò si deduce che il vizio si rileva anche se relativo ad elementi non strutturali, quali ad esempio i rivestimenti o i pavimenti. Mi sono infatti imbattuta in una sentenza della Corte di Cassazione che ha configurato come gravi difetti dell'edificio anche quelle carenze costruttive che, menomano in modo grave il normale godimento o la funzionalità o l'abitabilità dello stesso quando la realizzazione sia avvenuta con materiali non idonei o non a regola d'arte che, anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti), siano comunque tali da compromettere la funzionalità e l'abitabilità e siano eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o anche mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati.

Nel caso affrontato dalla Corte di Cassazione era stato considerato difetto di costruzione, che a norma dell'art. 1669 c.c. legittima il committente all'esperimento della relativa azione, quel difetto che incidereva negativamente, e in modo particolarmente considerevole, sul godimento del bene medesimo, in cui l'imperfezione costruttiva di natura

strutturale riguardava una finitura essenziale del pavimento.

L'abitazione non era utilizzabile a causa dell'anomala posa del sottofondo del pavimento con correlato cedimento del massetto, cosicché ne era conseguita la necessità di rimuovere la pavimentazione e la sua successiva completa sostituzione.

**“L'appaltatore è responsabile nei confronti del committente, purché sia fatta la denuncia di tali difetti entro un anno dalla loro scoperta”**

**“Per poter esercitare tale garanzia il committente ha un onere che è quello di denunciare all'appaltatore i vizi entro sessanta giorni dalla loro scoperta”**